

מחוז הצפון  
נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי – משגב  
תחום שפוט מוניציפאלי – מוא"ז משגב

תכנית מפורטת מס' ג/15440  
**סלאמה**  
**מתקן הנדסי**

יוזם ומגיש התכנית: קולחי משגב בע"מ

בית החברה הכלכלית, א.ת. תרדיון ד.ג. משגב, מיקוד: 20179  
טל: 04-9990165, פקס: 04-9990139  
דוא"ל: km@kmsgav.co.il

הודעה על אישור תוכנית מס' 15440
פורטמה נילקים הפרטים מס' 5787
מיום 20.3.08

בעל הקרקע:

מדינת ישראל

בניהול מנהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521  
דוא"ל: tzafontichnun@mami.gov.il  
ואחרים

עורך התכנית:

דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים

א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321  
דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15440
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.08 לאשר את התכנית
ח'רל'ל ג'ר'י
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון

16 מאי, 2007

תאריך:

מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי משגב

מרחב תכנון מוניציפאלי- מוא"ז משגב

ישוב- סלאמה

תכנית מס' ג/15440 הנקראת:

**סלאמה- מתקן הנדסי**

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**1. שם התוכנית:**

תכנית זו תקרא: סלאמה- מתקן הנדסי.  
תכנית מס' ג/15440  
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**2. מקום התוכנית:**

התכנית חלה על שטח מדרום לכפר סלאמה.

נ.צ. מרכזי :	מזרח :	235500	צפון :	774750
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
19404			20, 22, 26, 41	
19405			13, 48, 52	

**3. שטח התוכנית:**

שטח התכנית הוא כ- 3.605 דונם- מדודים באופן גרפי.

**4. בעלי עניין:**

בעל הקרקע:

מדינת ישראל

בניהול מנהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

דוא"ל: tzafontichnun@mni.gov.il

ואחרים

יוזם ומגיש התכנית:

קולחי משגב בע"מ

בית החברה הכלכלית, א.ת. תרדיון ד.ג. משגב, מיקוד: 20179

טל: 04-9990165, פקס: 04-9990139

דוא"ל: km@kmisgav.co.il

עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים, (רשיון מס: 78363)

א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

דוא"ל: dan-arch@zahav.net.il

**5. יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 31 - התוכנית תואמת.  
 תמ"א 22 - התכנית חופפת יער נטע אדם קיים.  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 6931/ג שבתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**6. מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון התכנית הכולל 8 דפי הוראות בכתב- מסמך מחייב.
- ב. תשריט ערוך בקני"מ: 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

**7. תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
9 דצמבר, 2004	הכנת התוכנית
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

**8. באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכניות בתוקף
קו רצוף עם משולשים	קו גבול גוש
קו ומספר בירוק כהה רצוף	גבול חלקה קיימת ומספרה
מספר שחור מוקף בעיגול	מס' מגרש קיים
מספר שחור מוקף במסגרת מרובעת	מס' מגרש מוצע
שטח צבוע בכתום	שטח למגורים א'
שטח צבוע בכתום מותחם באדום	שטח למגורים מיוחד
שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
שטח עם פסים בסגול ואפור לסירוגין	שטח למתקנים הנדסיים
שטח עם ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח עם פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
שטח מותחם בצלבים	שטח לעתיקות
שטח משובץ עם פסים ירוקים באלכסון	שטח גן לאומי עפ"י תמ"א 8
שטח משובץ עם פסים ירוקים אנכי ומאוזן	יער נטע אדם קיים עפ"י תמ"א 22
שטח חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע ירוק עם פסים אדומים באלכסון	דרך משולבת
שטח עם פסים אדומים באלכסון	דרך לביטול
קו אדום עבה	רדיוס מגן
מספר ברביע העליון של עיגול	מספר דרך
מספר ברביע התחתון של עיגול	רוחב דרך
מספר ברביעים הצידיים של עיגול	מרווח קדמי מינימאלי

9. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
32.18	1.160	0.00	---	שטח למתקנים הנדסיים
0.00	---	93.62	3.375	שטח לחקלאות
2.63	0.095	2.63	0.095	דרך קיימת או מאושרת
65.19	2.350	0.00	---	דרך מוצעת
0.00	---	3.75	0.135	דרך משולבת
100.00	3.605	100.00	3.605	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

10. מטרות התוכנית:

- 10.1 שינוי ייעוד משטח לחקלאות לשטח למתקן הנדסי.
- 10.2 קביעת תנאים והוראות בניה למתקן ההנדסי.
- 10.3 התוויית דרך גישה למתקן הנדסי.

11. עיקרי הוראות התוכנית:

- 11.1 הגדרת השטח, זכויות והגבלות הבניה עבור המתקן.
- 11.2 התוויית דרכי גישה.
- 11.3 תנאים למתן היתר בניה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

12. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12.1 שטח למתקן הנדסי:

- א. השטח מיועד למתקן שאיבה, וכל המבנים הדרושים לתכלית זו.
- ב. לא יותר להקים מבנה או מערכת המהווים סיכון או מטרד סביבתי.
- ג. האתר יהיה מגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ד. הצנרת והאביזרים השייכים למתקן יצבעו בצבע אדום, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ה. המתקנים והמבנים יוקמו עפ"י הוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והשרות ההידרולוגי.
- ו. על יזם התכנית יהיה לקבוע נהלים ואמצעים למקרי חירום וכשל של פעולת המתקן כתנאי לקבלת היתר בניה.

12.2 דרך קיימת או מאושרת:

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, גינון, חניות, תאורה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

12.3 דרך מוצעת:

ישמשו למעבר רכב בדרך חקלאית לא סלולה, ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

12.4 יער נטע אדם קיים:

בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית ליער וייעור תמ"א 22 ובתאום עם קרן קיימת לישראל.

13. טבלת זכויות והגבלות בניה:

(ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

מרווחי בניה במטרים		גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה ושטחי בניה מכסימליים							שטח מגרש במ"ר	ייעוד
		במטרים	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה		
2.0	2.0	4.0	1	500	300	--	500	300	200	1,160	מתקן הנדסי מגרש מס' 1	

## פרק 4 - הוראות נוספות:

### **א. תשתיות:**

#### **14. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### **15. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.

#### **16. ביוב:**

חיבור למערכת הביוב הוא תנאי לקבלת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

#### **17. חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל. הבנייה תהיה כפופה להוראותיה ומפרטיה. יותר להשתמש בגנראטור לאספקת חשמל כגיבוי לרשת החשמל.

### **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### **הערה**

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### **ב. - הוראות כלליות**

#### **18. תנאים למתן היתר בניה:**

א. תכניות מפורטות של התחנה יועברו לאישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכינרת לאישור.

ב. תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה תכנית לשיקום נופי.

#### **19. תנאים להפעלת המתקן:**

בדיקת אטימות תחנת השאיבה ע"י מנהלת הכינרת יהיה תנאי לקבלת אישור להפעלת המתקן.

**20. חלוקה:** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**21. הפקעות:**  
א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**22. רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**23. היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**24. כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**25. איכות סביבה:** השמירה על איכות הסביבה בתחומי התכנית תעשה בתאום ועפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצונם, כתנאי למתן היתר בניה.  
א. **רעש:** רמת הרעש לא תחרוג תקנות רעש בלתי סביר 1990 ועל פי כל דין. רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.  
ב. **זיהום אוויר:** לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות משרד לאיכות הסביבה.  
ג. **חומרים רעילים ומסוכנים:** פירוט סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים ומניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך עפ"י קביעת הועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה יערך סקר סיכונים.

**26. חומרים ושיטות בניה:** הבניין מחויב לעמוד בתקן ישראלי 413 לרעידות אדמה.

פרק 4 - חתימות

קולחי משגב בע"מ  
א.ת. תרדיון הנ. משגב 0179:  
ח.פ. 51-261866-7

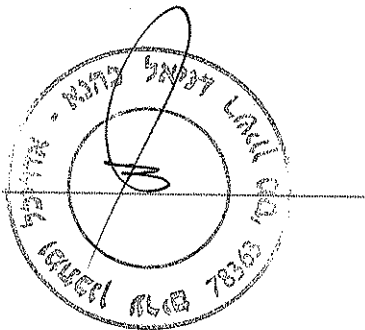
23

יוזם ומגיש התכנית: קולחי משגב בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מ ע נ ב

Handwritten signature

בעלי הקרקע: מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל



עורך התכנית: דניאל כחנא- אדריכל ומתכנן ערים